

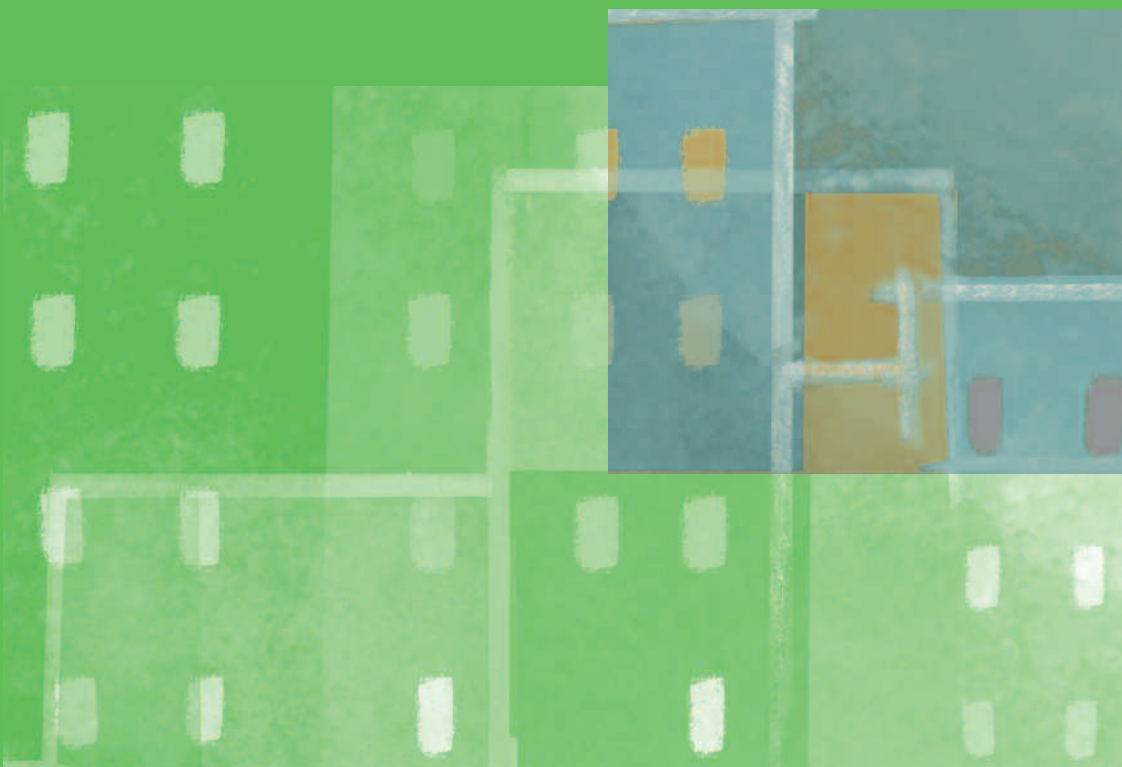
ROMA



Comune di Roma

Guida all'ICI 2008

ATTIVITÀ PRODUTTIVE
E PERSONE GIURIDICHE



Questa Guida vuole essere uno strumento agile di informazione per le società, gli enti e le persone fisiche titolari di attività produttive che possiedono immobili nel Comune di Roma.

Informazioni più dettagliate sono disponibili sul sito www.comune.roma.it, alle pagine del Dipartimento II - Politiche delle Entrate, sul sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze www.finanze.gov.it e sui siti specializzati.



Sommario

- 1.** NOVITÀ pag. 2
- 2.** CHI DEVE PAGARE,
COME E DOVE SI PAGA, QUANDO SI PAGA pag. 3
- 3.** ALIQUOTE pag. 5
- 4.** CALCOLO DELL'IMPOSTA pag. 7
- 5.** DICHIARAZIONI pag. 9
- 6.** ULTERIORI INFORMAZIONI pag. 11

Attenzione

L'applicazione dell'ICI sull'abitazione principale non fa parte degli argomenti qui trattati. Tuttavia è utile richiamare l'attenzione sul fatto che, come riportano tutti i mezzi di informazione, il Governo si appresta ad abolire l'ICI sull'abitazione principale, già in occasione dell'acconto di giugno, secondo modalità e limiti che saranno contenuti in un apposito provvedimento, non ancora emanato al momento della stampa di queste note. Il Comune di Roma darà ampia pubblicizzazione alle nuove norme.

- E' stato abolito l'obbligo di dichiarare la vendita o l'acquisto di immobili, sostituito dalla trasmissione telematica dei dati direttamente a cura dei notai.
- Da quest'anno è possibile pagare l'ICI del Comune di Roma presso gli sportelli bancomat delle banche del Gruppo Monte dei Paschi di Siena (MPS, Banca Toscana) al costo di 1,48 euro ad operazione.
- I bollettini per il pagamento sono cambiati, pertanto i vecchi bollettini ICI rossi non possono più essere utilizzati.
- Si ricorda che i dati catastali relativi agli immobili posseduti, possono essere consultati gratuitamente, seguendo le modalità di accesso indicate sul sito internet www.agenziaterritorio.it.

2

Chi deve pagare, come e dove si paga, quando si paga

Devono pagare l'ICI i titolari del possesso, o dei diritti di usufrutto, uso, enfiteusi, di immobili accatastati o da accatastare. Devono pagare l'ICI anche i titolari di contratti di leasing immobiliare e i concessionari di immobili di proprietà demaniale. Il numero di conto corrente per il pagamento dell'ICI è 63139612 intestato a: Comune di Roma - Servizio ICI - Dipartimento II Entrate.

Si consiglia di usare i bollettini allegati, controllando la correttezza dei propri dati prestampati (nome, cognome, ragione sociale, codice fiscale), nel caso di invio a domicilio.

In ogni caso, i bollettini per il pagamento sono cambiati, pertanto i vecchi bollettini ICI rossi non possono più essere utilizzati.

Da quest'anno è possibile pagare anche presso gli sportelli bancomat del Gruppo Monte dei Paschi di Siena (MPS, Banca Toscana). Per effettuare il pagamento si deve digitare il numero presente sul bollettino di conto corrente allegato sulla tastiera dello sportello bancomat e comparirà a video la cifra da pagare.

Ricordiamo che le cifre che compaiono sullo schermo sono state calcolate in base ai versamenti degli anni precedenti e non sono calcolate in seguito a controlli. Quindi, si consiglia di verificare attentamente quanto si deve pagare e la correttezza di ciò che compare sullo schermo del bancomat in quanto il pagamento dell'importo che compare non esclude la possibilità di ricevere successivi accertamenti.

Nel caso in cui la situazione è cambiata in corso d'anno, oppure l'importo che compare sul video del bancomat non corrisponde a quanto dovuto, non è possibile utilizzare questo sistema di pagamento.

Il costo del servizio è di € 1,48.

L'imposta può essere pagata:

- compilando il bollettino postale allegato a questa Guida, presso qualsiasi ufficio postale;
- con lo stesso bollettino postale si può pagare presso tutte le agenzie delle maggiori banche, ad un costo non superiore a € 1,29;
- utilizzando il modello F24, senza commissioni, presso qualsiasi banca o ufficio postale, oppure con il modello "F24 elettronico" sul sito dell'Agenzia delle

Entrate al costo di € 1,00 ad operazione. L'F24 permette di compensare l'ICI dovuta al Comune di Roma mediante eventuali crediti maturati sulle imposte dirette (Irpef e Irpeg), sull'Iva e sui contributi previdenziali (somme dovute a soggetti diversi dal Comune).

L'uso del modello F24 **NON consente** l'utilizzo di eventuali crediti ICI (per i quali va richiesto il rimborso al Comune di Roma);

- con la carta di credito si può pagare dal portale del Comune di Roma (www.comune.roma.it - Servizi on line) utilizzando i servizi del Monte dei Paschi di Siena (commissione pari all'1,5%) fino ad un importo massimo di € 516,00 o collegandosi al sito www.paschiriscossione.it;
- sempre con la carta di credito è attivo un servizio di pagamento telefonico al numero 06 571100. Il servizio è completamente automatico ed in funzione sulle 24 ore, al costo di € 2,52 per pagamenti fino a € 150,00, oltre all'1,44% per la quota eccedente € 150,00;
- con il bancomat presso gli uffici di Via Ostiense 131/L e presso le sedi decentrate di Roma Entrate (P.zza Quarto dei Mille a Ostia e Via Ferraironi), utilizzando le casse automatiche, senza pagare commissioni, fino ad un importo massimo di € 516,00. Sono possibili più operazioni per completare il pagamento.

Il pagamento dell'ICI può essere eseguito in due rate, la prima (acconto) entro il 16 giugno e la seconda (saldo) entro il 16 dicembre.

A Roma è possibile pagare a giugno la metà di quanto dovuto per l'anno in corso.

E' sempre possibile pagare a giugno l'importo dovuto per l'intero anno.

Per i pagamenti eseguiti in ritardo:

- **entro un mese:** sanzione del 3,75% dell'imposta dovuta e non versata più gli interessi del 3% annui rapportati ai giorni di ritardo (interessi legali);
- **oltre un mese ed entro un anno:** sanzione del 6% dell'imposta dovuta e non versata più gli interessi del 3% annui rapportati ai giorni di ritardo, a partire dal 1° gennaio 2008, del 2,5% per periodi precedenti;
- **oltre un anno e fino a cinque anni (in assenza di avviso di accertamento):** sanzione del 10% dell'imposta dovuta e non versata, più gli interessi del 3% annui rapportati ai giorni di ritardo a partire dal 1° gennaio 2008, per periodi precedenti il 2,5%.

Il pagamento si esegue su bollettini ICI ordinari barrando la casella "Ravvedimento". Per l'efficacia del ravvedimento è indispensabile il pagamento contestuale dell'imposta o differenza d'imposta, della sanzione ridotta e degli interessi calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

Nel caso di pagamenti per più anni si deve utilizzare un bollettino per ogni anno di imposta.

3

Aliquote

L'aliquota ordinaria è il 7 per mille e si applica a tutti gli immobili ad esclusione di quelli che applicano aliquote agevolate o maggiorate. In particolare, l'aliquota del 7 per mille si applica agli uffici e agli studi professionali (categoria catastale A10).

Per alcuni tipi di immobili a destinazione commerciale o abitativa, sono in vigore le seguenti riduzioni o maggiorazioni di aliquota, di particolare rilievo per le persone giuridiche:

- **Aliquota del 4,6 per mille:** si applica a negozi (categoria catastale C1), botteghe (C3) ed autorimesse commerciali (C6) in cui il proprietario esercita l'attività direttamente o come rappresentante legale o amministratore di una società di persone o a responsabilità limitata. La stessa aliquota la possono applicare le società di persone o a responsabilità limitata, purché l'attività sia svolta dal rappresentante legale o amministratore. Questa aliquota si applica ad un solo immobile commerciale per ciascun soggetto. Per usufruire di questa aliquota è necessario presentare l'apposito modulo (colore giallo).
- **Aliquota del 4,6 per mille** per i negozi dichiarati di interesse storico con atto del Comune di Roma, in base alle norme stabilite dalla deliberazione 139/97. L'aliquota si applica sia agli esercizi condotti direttamente dal proprietario delle mura, sia nel caso di affitto dei locali.
- **Aliquota del 4,6 per mille** per i terreni e gli immobili necessari allo svolgimento dell'attività agricola dei coltivatori diretti o delle società agricole gestite dal rappresentante legale. Per usufruire di questa aliquota è necessario presentare l'apposito modulo (colore giallo).
- **Aliquota del 6 per mille** per le abitazioni di proprietà di società o enti date in affitto a inquilini che le utilizzano come abitazione principale con contratto a canone agevolato (L. 431/98, art. 2 comma 3). La stessa aliquota si applica alle abitazioni date in affitto con contratti a canone agevolato a studenti universitari fuori sede. Per usufruire di questa aliquota è necessario presentare l'apposito modulo (colore rosa).

- **Aliquota del 6 per mille** alle abitazioni date in affitto ad inquilini che le utilizzano come abitazione principale con contratti ad equo canone ancora vigenti per proroga. Per usufruire di questa aliquota è necessario presentare l'apposito modulo (colore rosa).
- **Aliquota del 9 per mille** per le abitazioni sfitte da almeno due anni al 1° gennaio. Sono considerate sfitte le abitazioni per le quali non risultano registrati contratti di affitto da almeno 2 anni al 1° gennaio. Non applicano l'aliquota del 9 per mille le società di costruzione o compravendita di immobili per gli immobili rimasti invenduti.
- **Aliquota del 9 per mille** per i terreni fabbricabili, ad esclusione delle aree per le quali il soggetto passivo dell'imposta si impegna, previa apposita convenzione, a non alienare le medesime prima dei successivi cinque anni. Si ricorda che sono considerati fabbricabili i terreni sui quali si può costruire in base al Piano Regolatore Generale, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi. Allo stesso modo si considerano edificabili le aree parzialmente edificate, qualora risulti una edificabilità residua superiore al 10% di quella riferita alla intera superficie fondiaria e, in ogni caso, quella eccedente i 350 metri cubi.

4

Calcolo dell'imposta

L'imposta si calcola moltiplicando l'aliquota per il valore catastale.

- Il valore catastale di un fabbricato è pari alla rendita iscritta in catasto al 1° gennaio e rivalutata del 5%, moltiplicata per uno dei moltiplicatori di seguito riportati:
 - immobili di categoria catastale A (escluso A/10), e C (escluso C1): la rendita rivalutata deve essere moltiplicata per 100 (cento);
 - immobili di categoria C1: la rendita rivalutata deve essere moltiplicata per 34 (trentaquattro);
 - immobili di categoria A10 e D: la rendita rivalutata deve essere moltiplicata per 50 (cinquanta);
 - immobili di categoria B: la rendita rivalutata deve essere moltiplicata per 140 (centoquaranta).
- Per i fabbricati classificabili nel gruppo catastale D (Immobili a destinazione speciale), non iscritti in catasto, **interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati**, fino all'anno nel quale i medesimi sono iscritti in catasto con attribuzione della rendita, il valore imponibile ai fini dell'ICI è determinato, alla data di inizio di ciascun anno solare, secondo i criteri stabiliti dal comma 3, penultimo periodo, dell'art. 7 del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito nella legge n. 359/92. Tale valore deve essere rivalutato in base ai coefficienti stabiliti dal comma 3, art. 2 del decreto legislativo n. 504/92 ed aggiornati ogni anno con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.
- Per i terreni agricoli, il valore ai fini ICI è pari al reddito dominicale iscritto in catasto, aumentato del 25%, moltiplicato per 75 (settantacinque).
- I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente € 25.822,84 (50 milioni di lire) e con le seguenti riduzioni:
 - a)** del 70% dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti € 25.822,84 (50 milioni di lire) e fino a € 61.974,83 (120 milioni di lire);
 - b)** del 50% di quella gravante sulla parte di valore eccedente € 61.974,83 (120

milioni di lire) e fino a € 103.291,38 (200 milioni di lire);
c) del 25% di quella gravante sulla parte di valore eccedente € 103.291,38 (200 milioni di lire) e fino a € 129.114,22 (250 milioni di lire).

- Per le aree edificabili, il valore da considerare ai fini dell'ICI è il valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo all'ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Si ricorda che nel corso dell'anno potrebbero doversi applicare aliquote diverse e pertanto il calcolo deve essere eseguito in base al periodo di validità dei requisiti richiesti per ogni aliquota.

Per suddividere l'imposta in base alla quota di possesso si deve calcolare l'imposta dovuta per l'intero immobile e successivamente calcolare l'importo dovuto in proporzione alla quota posseduta.

Per calcolare l'imposta in base al periodo di possesso, si deve calcolare l'imposta per tutto l'anno e poi dividere per 12 (dodici) e moltiplicare per i mesi di possesso dell'immobile.

Il possesso per almeno quindici giorni è pari ad un mese intero.

5

Dichiarazioni

Per le variazioni di proprietà, o di altro diritto reale di godimento, intervenute a partire dal 1° gennaio 2008 non si deve più presentare la dichiarazione di variazione. Rimane la necessità di presentare la dichiarazione su modulo ministeriale per le variazioni relative all'anno 2007, ad esclusione delle variazioni comunicate dal notaio con il nuovo Modello Unico Informatico (MUI), obbligatorio per la gran parte dei casi dal 1° giugno 2007.

Informazioni di dettaglio sono pubblicate nelle istruzioni allegate al nuovo modulo di dichiarazione ICI (DM Economia e Finanze 23/4/2008, consultabile sul sito www.finanze.gov.it).

Nell'incertezza sulla procedura seguita dal notaio, si consiglia di presentare comunque la dichiarazione.

Le variazioni da comunicare sono tutte quelle che non sono oggetto del MUI come, ad esempio:

1. variazione di valore dell'immobile dovuta a modifiche strutturali (non si deve presentare alcuna comunicazione quando viene attribuita la rendita catastale definitiva);
2. immobile ceduto o acquisito in leasing, oppure in caso di concessione di aree demaniali;
3. variazioni che riguardano le aree fabbricabili;
4. l'immobile ha perso o acquisito il diritto all'esenzione, oppure ha perso o acquistato il requisito di ruralità;
5. perdita o acquisizione del requisito di abitazione principale, quando la residenza anagrafica è diversa dalla dimora abituale;
6. immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento da persone giuridiche interessate da fusione, scissione, incorporazione;
7. immobili interessati da altri atti quali, ad esempio, donazioni, permuta, legato, riunione di usufrutto, per i quali non trova applicazione il MUI.

Il modulo va presentato, dalle persone fisiche, entro la scadenza della presentazione del modello unico per la dichiarazione dei redditi e cioè entro il 31 luglio 2008. Per i soggetti passivi dell'Ires con periodo coincidente con l'anno solare, la dichiarazione va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2007.

Per le società di capitali e per gli enti il cui esercizio non coincide con l'anno solare, la dichiarazione delle variazioni ICI intervenute nel 2007 va presentata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per il periodo di imposta che comprende il 31 dicembre 2007.

Rimangono obbligatorie le comunicazioni per l'applicazione di aliquote ridotte. I relativi moduli devono essere presentati entro il 30 giugno (31 ottobre per l'invio telematico) dell'anno successivo a quello in cui si è verificato l'evento o si è applicata l'aliquota ridotta.

I moduli per l'applicazione dell'aliquota ridotta devono essere presentati una sola volta e valgono fino al permanere delle condizioni. Quando le condizioni vengono meno si deve semplicemente adeguare il pagamento.

Tutti i moduli per le applicazioni delle aliquote ridotte possono essere presentati per via telematica, previa procedura di autenticazione al sito www.comune.roma.it, oppure, per le persone giuridiche, al sito www.tributi.comune.roma.it. Il sistema è utilizzabile dai professionisti per i loro assistiti.

I moduli possono essere presentati anche con le seguenti modalità:

- inviati via fax al 06 6710.90.43 o al 06 6710.33.33 allegando la fotocopia di un documento di identità valido e leggibile dell'intestatario o del rappresentante legale e indicando il numero di fax al quale l'ufficio invierà la ricevuta;
- presso i Municipi, oppure spediti per posta con raccomandata semplice, indirizzata al: Comune di Roma, Dipartimento II - Politiche delle Entrate - Via Ostiense 131/L - 00154 Roma.

6

Ulteriori informazioni

Definizione agevolata dell'ICI

E' possibile regolarizzare le posizioni ICI degli immobili di qualsiasi tipo non accatastati o accatastati in modo non corrispondente alla realtà perché sono intervenute variazioni rispetto alla classificazione catastale o per modifiche strutturali.

La procedura di regolarizzazione spontanea si attiva presentando in Catasto il DOCFA (documento catasto fabbricati) **entro il 30 giugno 2008.**

Successivamente ed entro 30 giorni, si deve presentare l'apposito modulo al Comune ed effettuare il pagamento del 50% degli eventuali arretrati ICI dovuti per tutti gli anni di accertamento oggetto della definizione agevolata (2002-2007).

Per limitare i costi tecnici delle variazioni catastali, il Comune di Roma ha attivato una convenzione con i Collegi e gli Ordini professionali dei Geometri, dei Periti, degli Ingegneri e degli Architetti.

Le informazioni sulla definizione agevolata sono disponibili:

- sul sito del Comune di Roma, www.comune.roma.it, alle pagine del Dipartimento II - Politiche delle Entrate;
- attraverso i servizi di Roma Entrate: www.romaentratespa.it
e-mail: revisionicatastali@romaentratespa.it; tel. 06 57131.800;
- attraverso il numero verde per i contatti con i tecnici convenzionati: 800.017.250.

Regolarizzazione catastale di alcuni tipi di immobili

Immobili in corso di costruzione o ristrutturazione, registrati in catasto nelle categorie F3 e F4, privi di rendita. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato o di interventi di recupero ancora in corso, la base imponibile è costituita dal valore dell'area - da considerarsi edificabile anche in deroga agli strumenti urbanistici - senza considerare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, di ricostruzione o di ristrutturazione, ovvero, se antecedente, fino alla data di effettiva utilizzazione del fabbricato. In caso di già avvenuta conclusione dei lavori, il fabbricato deve essere dichiarato a cura del proprietario. Sono in corso a cura dell'Agenzia del Territorio (Ufficio del Territorio di Roma) attività di controllo e di sollecitazione alla corretta iscrizione in catasto di queste unità. La definizione agevolata degli arretrati ICI è applicabile anche a questi casi, sempre entro il termine del 30 giugno 2008.

Porzioni immobiliari incluse in complessi di categoria E. Il decreto legge 262/2006 (art. 2, commi 40-43) convertito con legge 286/2006, e successive modificazioni, ha stabilito che nell'ambito delle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili con caratteristiche di autonomia funzionale e reddituale, destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi. Tali unità o porzioni immobiliari devono pertanto essere distintamente iscritte in catasto con autonoma classificazione e attribuzione di rendita, entro il termine di nove mesi dalla data di entrata in vigore del citato decreto. In assenza di denuncia spontanea, l'Agenzia del Territorio interviene d'ufficio con spese a carico del proprietario. Le rendite catastali dichiarate, ovvero attribuite in applicazione delle norme citate, producono effetto fiscale a decorrere dal 1° gennaio 2007.

Perdita della qualifica di imprenditore agricolo. Il comma 37 dell'art. 2 del D.L. 262/06 ha rivisto i requisiti necessari per la qualifica di imprenditore agricolo, prevedendo che il fabbricato rurale deve essere posseduto da un soggetto che conduce il terreno cui lo stesso è asservito e che rivesta la qualifica di imprenditore agricolo iscritto nell'apposita sezione del registro delle imprese. Tale modifica impone, per i fabbricati per i quali vengono a mancare i requisiti per essere considerati rurali, l'obbligo dell'iscrizione in catasto.

Fabbricati ex rurali e "fotoidentificati".

Fabbricati ex rurali. Sono i fabbricati iscritti al catasto terreni e quindi individuati come rurali, per i quali sono venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali. I proprietari hanno l'obbligo di procedere all'accatastamento. La legge prevede inoltre un'attività dell'Agenzia del Territorio per l'individuazione dei fabbricati che ricadono in queste condizioni (commi 36-38 dell'art. 2 del decreto legge 262/06 e successive modificazioni). Gli elenchi dei fabbricati ex rurali individuati a cura dell'Agenzia sono pubblicati con Comunicato del 28 dicembre 2007 e sono consultabili sul sito internet www.agenziaterritorio.it - Servizi per il cittadino. Il termine ultimo per la regolarizzazione catastale spontanea è fissato entro sette mesi dalla pubblicazione.

Fabbricati "fotoidentificati", non iscritti in catasto. L'Agenzia del Territorio, sempre in applicazione del decreto legge 262/06, ha individuato sulla base di fotografie aeree gli edifici che non risultano iscritti in catasto. Anche per queste unità immobiliari, l'Agenzia ha pubblicato appositi elenchi consultabili sul sito www.agenzia-territorio.it - Servizi per il cittadino. Il proprietario dell'immobile ha sette mesi di tempo dalla pubblicazione per regolarizzare spontaneamente l'accatastamento. In assenza di denuncia spontanea, l'Agenzia del Territorio interviene d'ufficio con spese a carico del proprietario. La definizione agevolata degli eventuali arretrati ICI dovuti al Comune di Roma è applicabile anche a questi casi, sempre entro il termine del 30 giugno 2008.



ROMA**entrate** 

LA SOCIETÀ DEL COMUNE DI ROMA
PER LE ENTRATE LOCALI

Tel. 06 57131.1 - 06 57131.800 - Fax 06 57131.597
www.romaentratespa.it - info@romaentratespa.it



CHIAMA ROMA  **060606**

www.comune.roma.it